



藤が岡二丁目地区再整備 基本構想

藤沢市

2016年(平成28年)3月

目 次

| | | |
|---|--------------------|----|
| 1 | 再整備の目的について | 1 |
| 2 | 再整備を実施する敷地について | 1 |
| | (1) 敷地の位置 | 1 |
| | (2) 敷地の概要 | 2 |
| 3 | 複合化する施設・機能と配置上の留意点 | 3 |
| 4 | 施設全体計画の概要 | 4 |
| | (1) 再整備の基本的な考え方 | 4 |
| | (2) 配置計画 | 5 |
| | (3) 周辺環境への配慮 | 6 |
| | (4) 断面イメージ図 | 6 |
| | (5) 各階の施設及び機能 | 7 |
| | (6) 複合化による効果 | 10 |
| 5 | PPP事業としての可能性検討結果 | 11 |
| 6 | 事業スケジュール(案)について | 12 |

参考資料 PPP事業としての可能性調査結果

| | | |
|---|--------------------|----|
| 1 | 民間事業者の参入意欲等の調査結果 | 15 |
| | (1) 聞き取り対象事業者 | 15 |
| | (2) 聞き取り結果の概要 | 15 |
| | (3) 聞き取り結果のまとめ | 16 |
| 2 | VFMの算定 | 17 |
| | (1) 事業の前提条件 | 17 |
| | (2) 算定対象とする事業手法 | 17 |
| | (3) BTO方式とBOT方式の比較 | 18 |
| | (4) 算定対象とする施設の考え方 | 18 |
| | (5) 算定結果 | 19 |

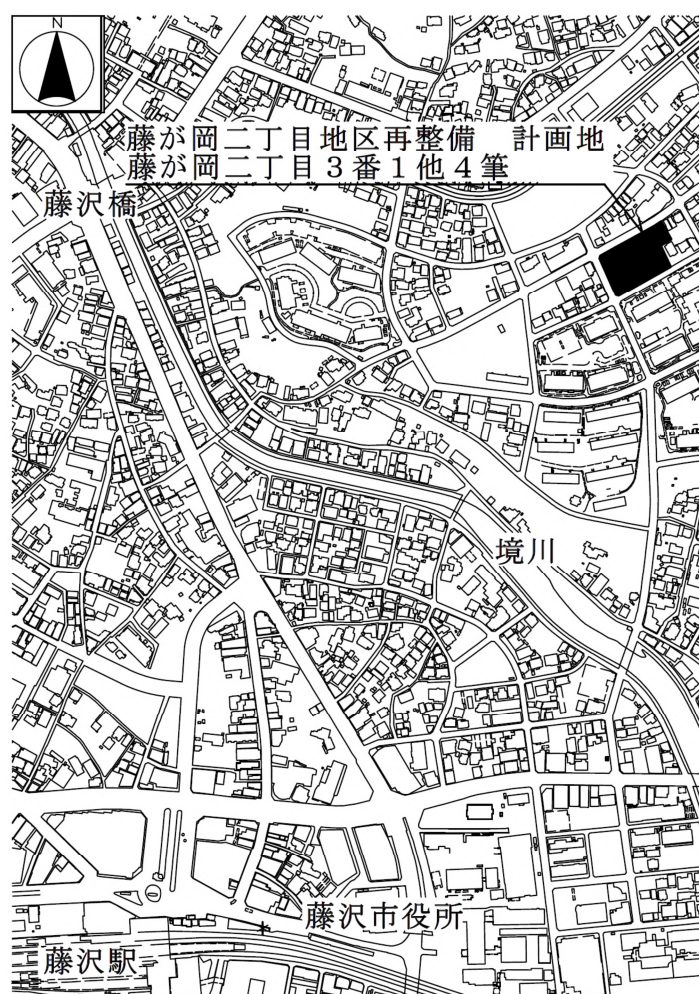
1 再整備の目的について

「藤が岡二丁目地区再整備事業」は、「藤沢市公共施設再整備プラン」に基づき、「旧藤が岡職員住宅」、「旧市民病院看護師寮」の解体を行うとともに、「藤が岡保育園」の建て替えにあわせ、保育園周辺で運営している施設、同地域に不足している行政サービス機能を含めた複合施設として整備することにより、機能集約による施設数の縮減と行政サービスの向上を目的とします。

2 再整備を実施する敷地について

(1) 敷地の位置

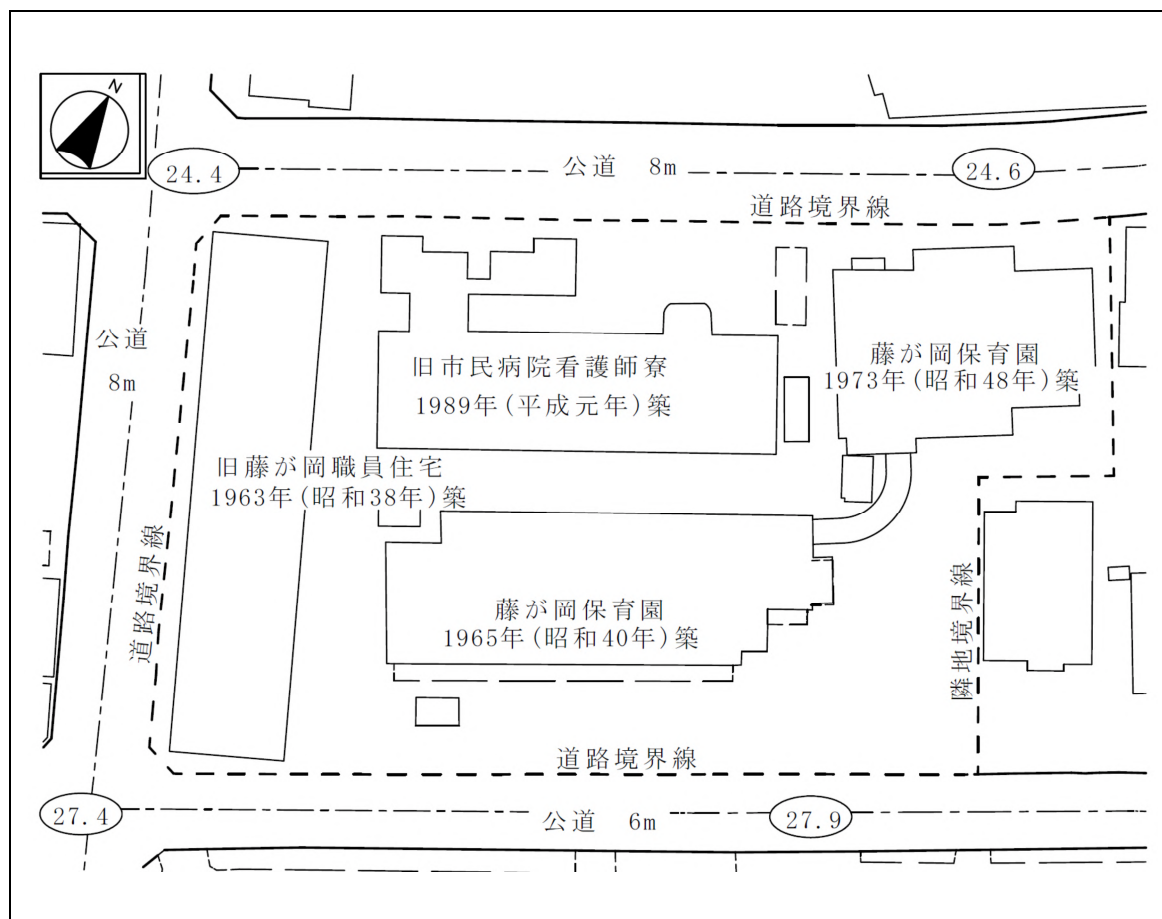
再整備を実施する敷地の位置は、次の図のとおりです。



敷地の位置

(2) 敷地の概要

| | |
|-----------|--|
| 地名地番 | 藤沢市藤が岡二丁目3番1他4筆 |
| 敷地面積 | 3,104.23 m ² |
| 用途地域等 | 第一種中高層住居専用地域（準防火地域） 建ぺい率 60% 容積率 200% |
| 斜線制限 | 道路斜線 1.25/1.0 勾配 隣地斜線 20m + 1.25/1.0 勾配 |
| 最高高さ制限 | なし |
| 日影規制 | 測定面の高さ 4 m、2 - 3 時間 |
| その他の地域指定等 | 宅地造成工事規制区域、埋蔵文化財包蔵地 |



現状配置図

3 複合化する施設・機能と配置上の留意点

導入する施設・機能名称、主な利用者、機能を配置する上で留意すべき事項及び想定床面積は、次のとおりです。

| 施設・機能名称 | | 主な利用者 | 配置上の留意点 | 想定床面積 |
|---------------------|------------|--------------------|--|-------------------------|
| 既存施設 | 藤が岡保育園 | 未就学児 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 園庭の配置を考慮し、1階に配置する。 ・ 複層化する場合には、保育園専用の階段及びエレベーターを設置する。 ・ 未就学児を預かる施設として、高いセキュリティが求められ、他の施設とは明確に分離する。 | 1,300 m ² |
| | 藤が岡つどいの広場 | 未就学児と保護者 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 保育園の園庭に面して設けるか、テラスなど屋外で遊べる空間を確保する。 ・ 保育園と連携して事業を展開するため、近接して配置する。 ・ 利用者動線には、死角を無くすなど、防犯性を高める。 | 130 m ² |
| | 藤が岡市民の家 | 地域住民 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階又は3階に配置する。 | 250 m ² |
| | 放課後児童クラブ | 小学生 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階に配置する。 ・ 子どもの家と内部で行き来できるようにする。 ・ 児童の動線には、死角を無くすなど、防犯性を高める。 | 150 m ² |
| 新規施設 | 地域子どもの家 | 未就学児 小学生 中学生 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階に配置する。 ・ 児童の動線には、死角を無くすなど、防犯性を高める。 | 190 m ² |
| | コミュニティスペース | 地域団体 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階に設ける。 ・ 安全・安心ステーションの機能を兼ねる。 | 50 m ² |
| | 防災備蓄倉庫 | - | <ul style="list-style-type: none"> ・ 備蓄品の搬出入や災害時の利便性を考慮し、駐車場に近接して配置する。 | 100 m ² |
| 公共機能合計 | | | | 2,170 m ² |
| 民間機能 | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間事業者の施設・機能導入計画に沿って対応する。 | 1,700 m ² 程度 |
| 共用部 (駐車場、階段、廊下等) | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 各機能の運営時間・開館日が異なるため、施設管理等が行いやすいように配置する。 | |
| 合計 | | | | 5,320 m ² 程度 |

4 施設全体計画の概要

(1) 再整備の基本的な考え方

本再整備については、「藤沢市公共施設再整備基本方針」に基づき、次の項目を再整備の基本的な考え方とします。

ア 安全性の確保

乳幼児を預かる施設が含まれていること、藤が岡市民の家が災害時の緊急避難場所としても使用されることを想定し、耐震性をはじめとする施設の安全性を確保します。

イ 長寿命化への対応

施設や設備の維持管理が行いやすく、行政ニーズの変更にも対応しやすい、シンプルな形状・構造とします。

ウ 機能集約・複合化による施設数の縮減

保育園並びに周辺で運営している施設や地域に不足している行政サービス機能を含めた複合施設とすることにより、スペースの効率化、運営面における連携を図るとともに、施設数を縮減します。

エ 環境への配慮

施設の計画に当たっては、「官庁施設の環境保全性基準」(平成23年3月31日 国営環第5号)、「藤沢市地球温暖化対策実行計画」などを参考に、環境に配慮した建築計画を策定します。

オ 防災機能の強化

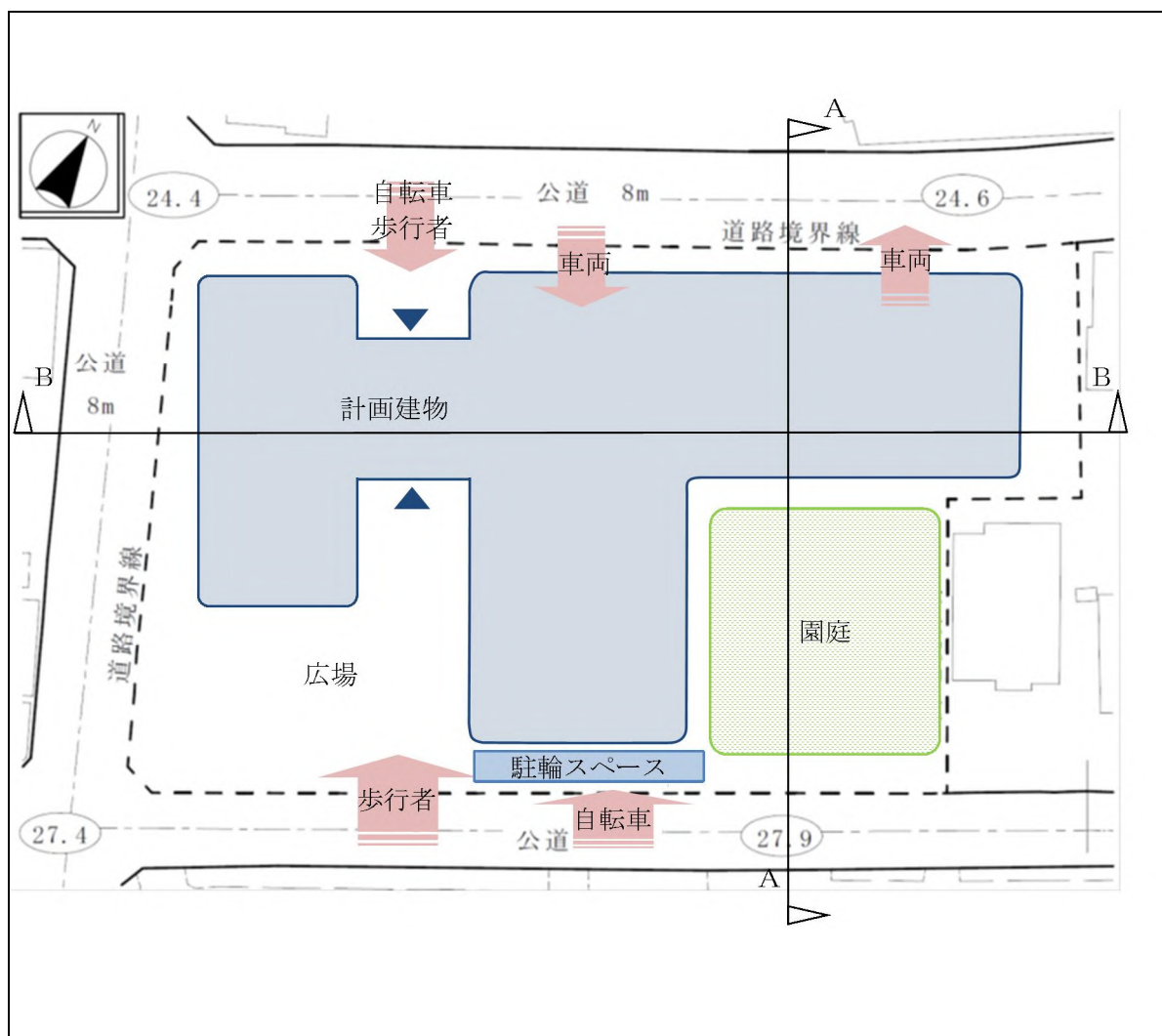
災害時の緊急避難場所として、必要最低限の電力、冷暖房機能、飲料水などの確保ができる計画とします。

カ ユニバーサルデザインの導入

誰もが安全に安心して利用できる施設として、バリアフリー化、サイン(案内板)計画、利用者動線等、施設仕様の検討を行います。

(2) 配置計画

- ア 保育園園庭を敷地南東側に配置します。
- イ 歩行者と自転車は主に南側道路から、車両は北側道路から、それぞれの出入口を確保します。
- ウ 自転車、ベビーカーでの利用が多く見込まれるので、駐輪場、ベビーカー置き場を十分に確保します。
- エ 北側道路に設ける駐車場の出入口は、交差点から十分に離すなど、安全面に配慮します。



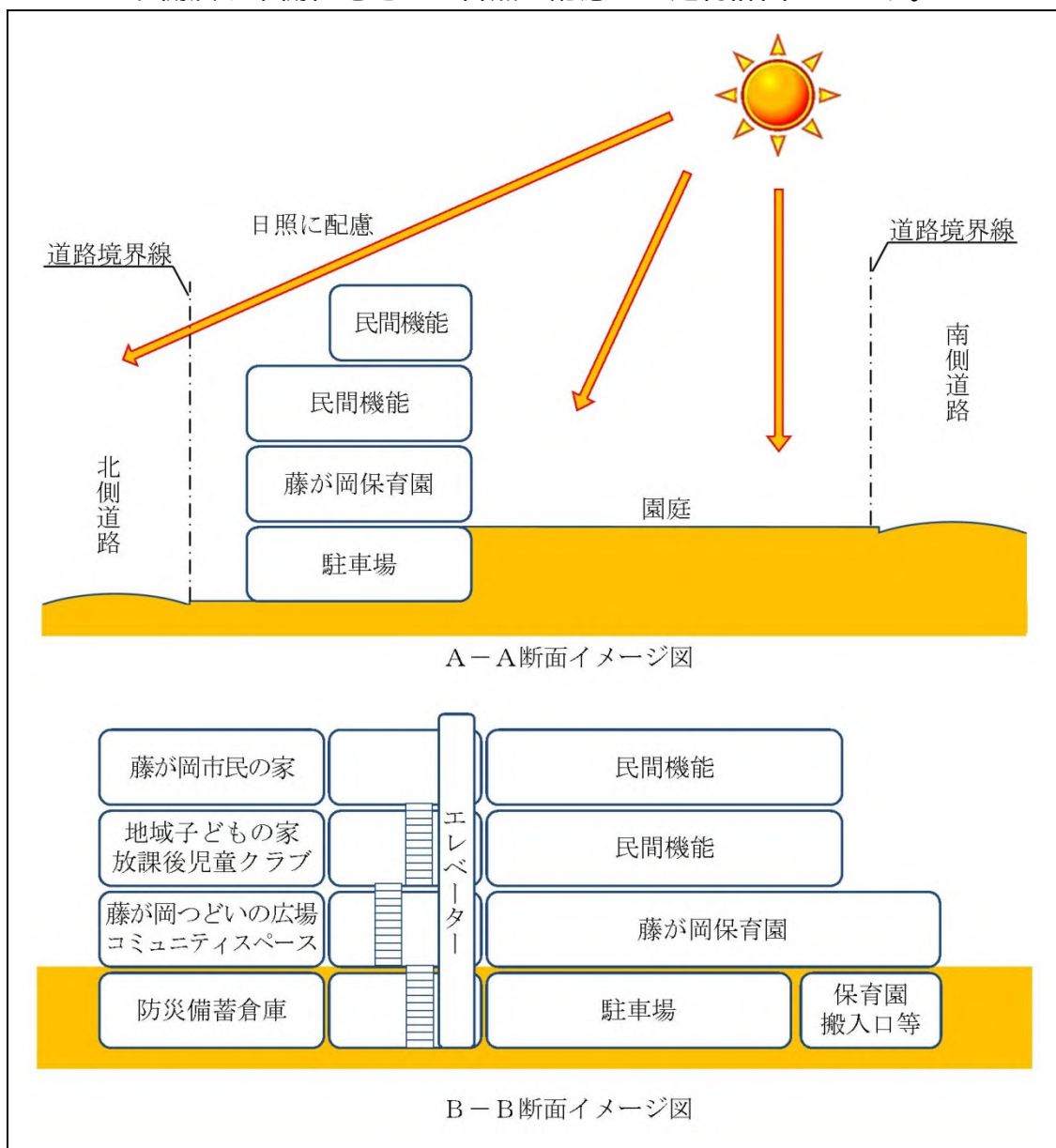
配置計画図

(3) 周辺環境への配慮

- ア 近隣住宅への日照の確保や圧迫感の低減のため、建物の配置・形状に配慮します。
- イ 階数は地上3階建て以下とします。
- ウ 地域子ども家、放課後児童クラブ及び保育園の生活音等については、防音性を高めるなどの配慮をします。

(4) 断面イメージ図

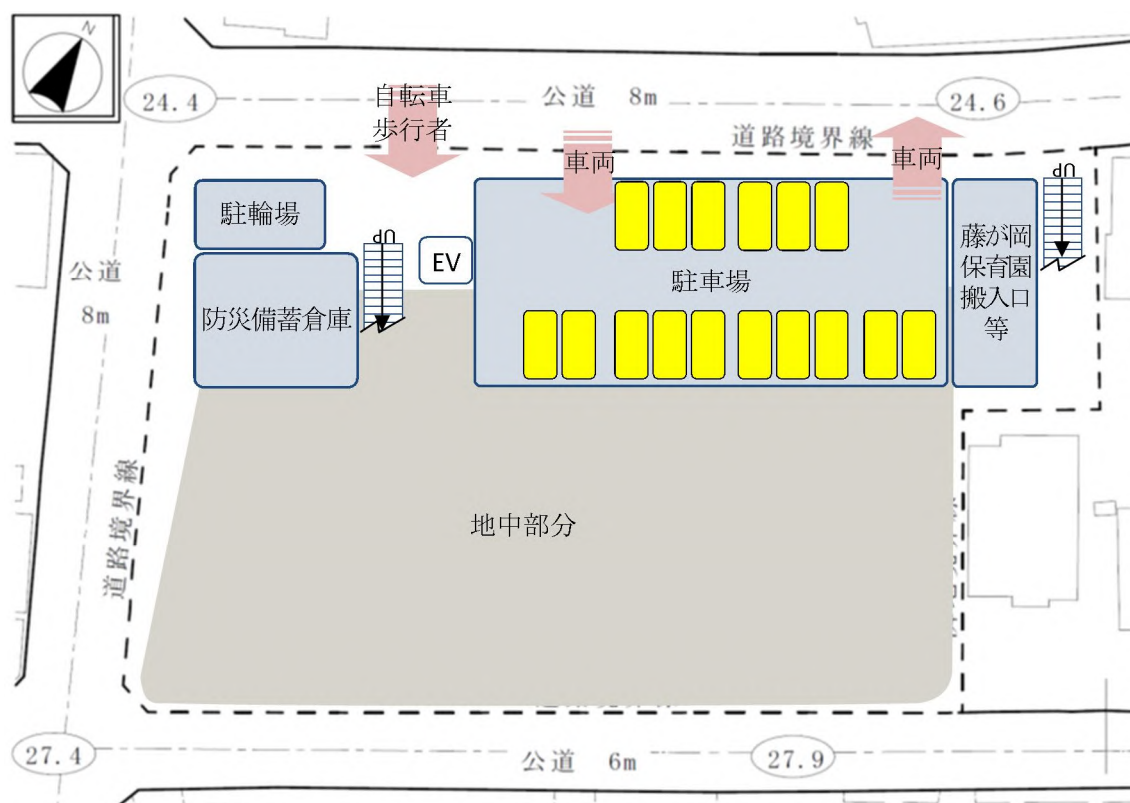
- ア 建物は、敷地の南北で約3.3mある高低差を活かし、南側を1階レベルの高さ、北側を地下1階レベルの高さで地盤に接するようにします。
- イ 北側及び東側住宅地への日照に配慮した建物計画とします。



(5) 各階の施設及び機能

ア 地下1階

| 施設・機能の名称 | 主要諸室等 |
|------------|-------------------|
| (ア) 藤が岡保育園 | 搬入口、階段、倉庫 |
| (イ) 防災備蓄倉庫 | 防災備蓄倉庫 |
| (ウ) 共用部 | 駐車場、駐輪場、階段、エレベーター |



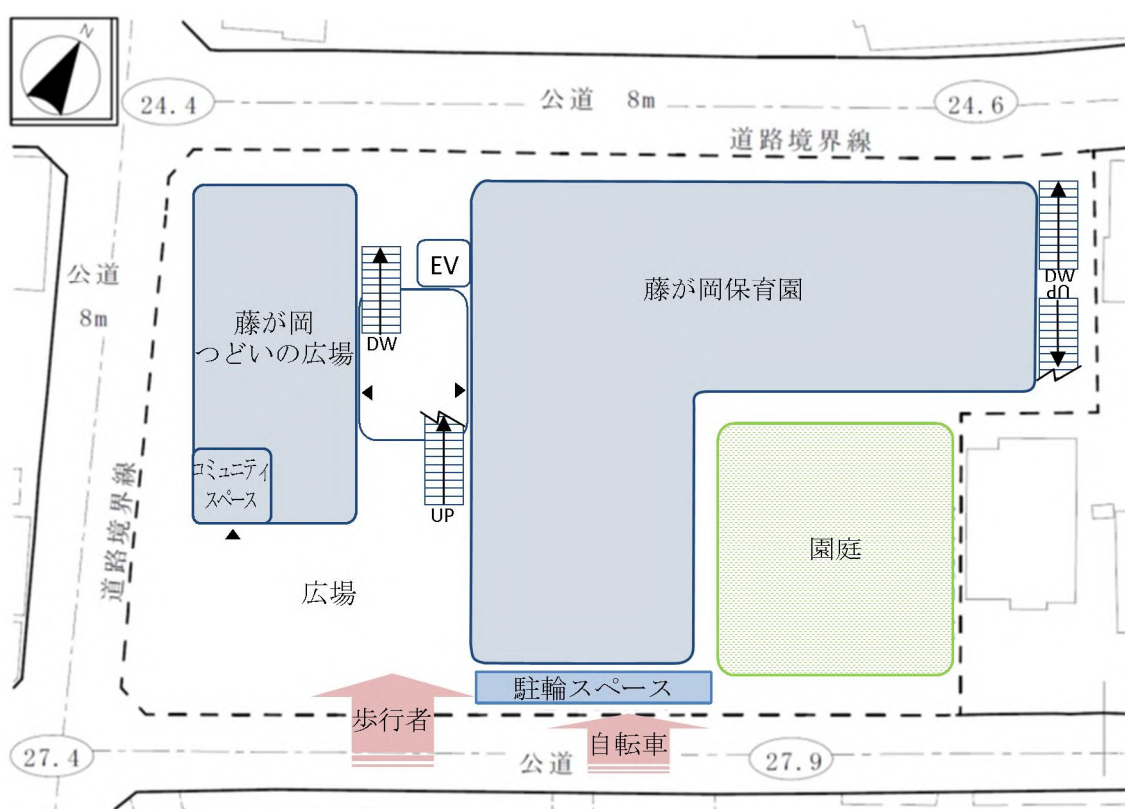
駐車場は、敷地の高低差を利用して設けます。

駐車場は、保育園の送迎時の駐車場も兼ねるため、地下1階からエレベーターを設置します。

共用部は、道路からの死角を無くし、防犯性を高めます。

イ 1階

| 施設・機能の名称 | 主要諸室等 |
|--------------------|-------------------------|
| (ア) 藤が岡保育園 | 保育室、遊戯室、事務室、調理室、相談室、洗濯室 |
| (イ) 藤が岡 つどいの広場 | 子育て広場、授乳室、給湯・洗濯室、事務室 |
| (ウ) コミュニティ スペース | コミュニティスペース及び安全・安心ステーション |
| (エ) 共用部 | 階段、エレベーター、廊下 |



保育園の園児が利用する部屋は、1階に配置します。
 エレベーターホールを南側道路から北側道路に通り返し可能な形態とし、
 双方の道路から利用しやすくします。
 階段は屋外階段とし、道路からの死角を無くし、防犯性を高めます。

ウ 2階

| 施設・機能の名称 | 主要諸室等 |
|--------------|-----------------|
| (ア) 地域子どもの家 | 遊戯室、図書室、授乳室、事務室 |
| (イ) 放課後児童クラブ | 生活室、静養室、調理室、事務室 |
| (ウ) 民間機能 | 民間事業者の事業計画による。 |
| (エ) 共用部 | 階段、エレベーター、廊下 |

エ 3階

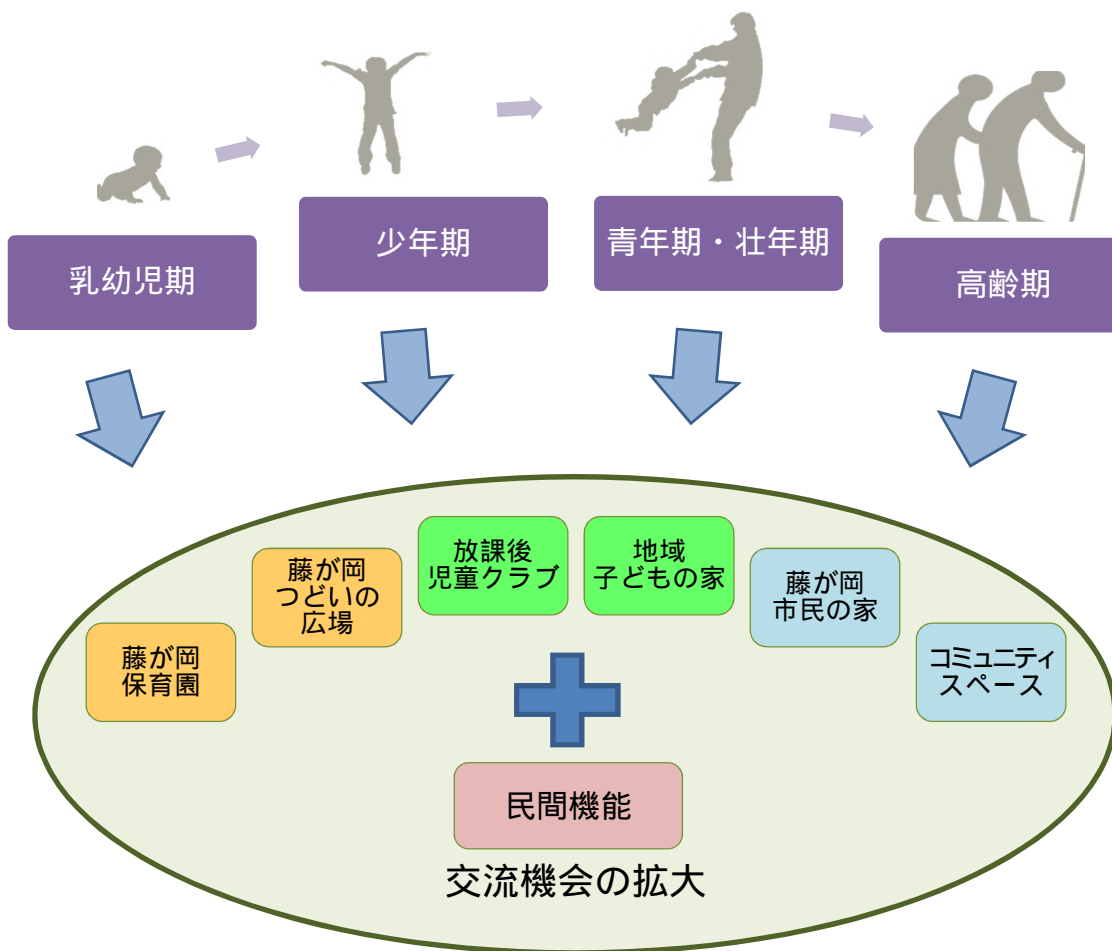
| 施設・機能の名称 | 主要諸室等 |
|-------------|----------------|
| (ア) 藤が岡市民の家 | ホール、和室、会議室 |
| (イ) 民間機能 | 民間事業者の事業計画による。 |
| (ウ) 共用部 | 階段、エレベーター、廊下 |

周辺への日照に配慮し、北側を2階より縮小します。

(6) 複合化による効果

本施設は、乳幼児期から高齢期まで、ライフステージの様々な段階で利用する施設を集約します。

また、公共機能との親和性が高い民間機能が加わることで施設利用者の幅がより一層広がり、世代間の交流機会の拡大が期待されます。



5 PPP事業としての可能性検討結果

本事業における全体計画の検討及び、14ページ以降に記載している「PPP事業としての可能性調査結果」より、本事業におけるPPPの導入可能性に関して、「物理的条件」、「民間事業者参入意欲の有無」、「公共としての実施意義」及び「VFM¹の評価」の4つの評価軸で整理しました。

| 評価軸 | 評価項目 |
|-----------------|---|
| (1)物理的条件 | ・本事業が、当該敷地面積に対する法定床面積の上限に対して、公共機能による必要床面積が小さく、民間機能を導入する余剰床面積が確保できる。 |
| (2)民間事業者参入意欲の有無 | ・参入が想定できる「保育学習機能」及び「高齢者支援機能」について、「事業の可能性有り」との意欲的な回答を得た。 |
| (3)公共としての実施意義 | <ul style="list-style-type: none"> ・PPP事業による効率的で持続可能な整備・運営管理の実現を図れる。 ・複数の所管課による施設の管理やセキュリティを民間事業者の一体運用とし、維持管理に係る負担を軽減することができる。 ・施設整備の一時的な支出を低減し、コストの平準化を図れる。 ・公共機能と、民間機能との連携による世代間の交流機会が拡大する。 ・施設の機能増加により、利用者のライフステージ（乳幼児期、少年期、青年期、壮年期、高齢期）における継続的な利用が実現できる。 |
| (4)VFMの評価 | ・PFI手法と、従来どおりの公共工事で施設整備を行った場合とを比較して、コストの削減（VFM）が見込まれる。 |

この結果を踏まえ、本事業はPPP事業による施設整備手法を導入します。

また、公共としての実施意義をより高めるため、一つの建築物に公共機能と民間機能を複合化するものとし、民間機能は、保育学習機能や高齢者支援機能など、施設利用者や地域居住者の利便性を高める施設を基本とします。

なお、PFI手法の中で、公共機能の変更への自由度が高く、VFMも高い、BTO方式の採用を基本とします。

¹ VFM：支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方。(Value for Money)ここでは、同じ品質の行政サービスを提供できる施設を整備し、維持管理・運営するのに、どれだけコストが削減できるかを表す指標として用いています。

6 事業スケジュール(案)について

施設の供用開始を2021年(平成33年)4月としてスケジュールを示します。

基本構想の策定段階から、事業進捗の状況にあわせて、市民、利用者等への説明会を開催し、適切な事業周知を行います。

| | 年 度 | | | | | | |
|-------|-------|---------|-------|--------|---------|-------|-------|
| | 平成 27 | 平成 28 | 平成 29 | 平成 30 | 平成 31 | 平成 32 | 平成 33 |
| 準備作業 | 基本構想 | 事業者選定準備 | 事業者選定 | | | | 供用開始 |
| 市直営工事 | | | | 既存施設解体 | 埋蔵文化財調査 | | |
| PFI事業 | | | | 設計 | | 建設工事 | |

事業者選定準備：実施方針の公表、要求水準書の作成、市場調査等、事業者を公募するために必要な条件の整理を行います。

事業者選定：事業者の公募、優先交渉権者の選定、基本協定の締結、契約などを行います。

参考資料 P P P 事業としての可能性調査結果

1 民間事業者の参入意欲等の調査結果

調査は、本事業の民間機能の床面積や公共施設整備の規模・運營業務の範囲を踏まえ、一般的にPPP²/PFI³事業への参画が期待される建設事業者、デベロッパー・リース事業者に加え、公共機能との親和性が高く、相乗効果によってメリットが期待できる事業分野の運營業者（保育学習機能、高齢者支援機能等）に聞き取りを実施しました。

(1) 聞き取り対象事業者

| | |
|---------------|----|
| 建設事業者 | 4者 |
| デベロッパー・リース事業者 | 2者 |
| 民間機能の運營業者 | 2者 |

(2) 聞き取り結果の概要

| 質問項目 | 回答概要 |
|--------------------|---|
| ア 事業敷地のポテンシャル | <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅に近い住宅地であることから、住環境はよい。 ・ 広い商圈が必要となる機能の事業性は低く、基本的に近隣500m～1kmでの足元商圈での事業が求められる。 ・ 保育園児や小中学生が集まることから、保育学習機能との相性は良く、一定の需要はある。保育園終了後の英会話教室等へのニーズは高い。 ・ 高齢者支援機能への需要は今後も高まる。場所があれば事業をしたいという方も多くいる。 |
| イ 本事業の特殊性、課題に対する認識 | <ul style="list-style-type: none"> ・ セキュリティや運営時間等の調整が必要となる。 ・ 公共機能と民間機能を別棟としたほうが、リスクを明確化する上では有効であるが、施設を利用する上では非効率となる。 |
| ウ 本事業にとって望ましいスキーム | <ul style="list-style-type: none"> ・ PFI手法での実施は可能と考えられる。 |
| エ 本事業に対する参入意欲 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者支援機能での参画意欲が高い。 ・ 高齢者支援に付随する部分も含めた介護予防機能や、保育学習機能等の可能性も示されている。 |

(3) 聞き取り結果のまとめ

聞き取り結果について「民間事業者の参入意欲」、「当該敷地での事業の可能性」、「敷地の利用形態」について整理すると、次のとおりでした。

ア 民間事業者の参入意欲

事業者は、総じて、参入に意欲的でした。

イ 当該敷地での事業の可能性

(ア) 保育学習機能は、保育園及びつどいの広場を利用する未就学児、地域子どもの家及び放課後児童クラブを利用する小中学生を対象とした習い事などに、継続的な需要が期待でき、事業の可能性が見込めるとの考え方が示されました。

(イ) 高齢者支援機能は、今後さらに需要が高まると期待でき、事業の可能性が見込めるとの考え方が示されました。

ウ 敷地の利用形態

敷地の利用形態については、「一つの敷地の上に、公共機能と民間機能を一つの建物に複合化する。」「敷地分割し、公共機能と民間機能をそれぞれ別の建物とする。」の2つの案について聞き取りを行いました。事業者からは、「敷地分割では近接する機能との連携が希薄になる。」「活用できる床面積が複合化に比べて少なくなる。」など、一つの敷地の上で複合化を望む意見が多く示されました。

² P P P : 公共サービスの提供において何らかの形で民間事業者が参画する手法を広くとらえた概念。(Public Private Partnership)

³ P F I : P P P の一つで、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。(Private Finance Initiative)

2 VFMの算定

(1) 事業の前提条件

VFMの算定に必要な前提条件は、次のとおり設定しました。

| 項目 | 条件 |
|------------------|--|
| 施設整備期間 | 設計・施工：平成30年度から平成32年度 |
| 供用開始 | 平成33年4月 |
| 事業期間 | 施設整備期間3年間 + 運営期間20年間 |
| 割引率 ⁴ | 2% 長期国債(20年物)応募者利回りの過去20年間(平成8年1月4日から平成27年12月30日)の平均値が、2.06%であることから2%とした。 |
| 物価上昇率 | 0% 消費者物価指数対前年同月比の過去20年間(平成7年12月から平成27年11月)の平均値が0.12%であることから0%とした。 |

事業期間については、設備の耐用年数を基に、15年から20年とするものが多く、当該事業についても20年で設定します。
大規模改修は、含まないこととします。

(2) 算定対象とする事業手法

次の3つの事業手法について、20年間のLCC⁵を試算し、比較します。

- ア 従来方式(公共工事)
- イ PFI手法 BTO方式
- ウ PFI手法 BOT方式

⁴ 割引率：将来の価値を現在の価値に直すために用いる率。支出する時期が異なる金額を比較するために用いる。

⁵ LCC：設計・建設費、事業期間中の維持管理・運営事業に関わるすべてのコスト。(Life Cycle Cost)

(3) B T O方式とB O T方式の比較


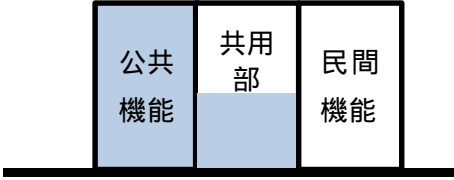
P F I手法のB T O方式とB O T方式の特徴は、次のとおりです。

| | P F I手法 | |
|--------------------|------------------------------|----------------------------|
| | B T O方式 | B O T方式 |
| 建物所有権 移転時期 | 建物完成時に移転。 区分所有 | 契約期間内は、民間事業者が所有 |
| 公共機能の変更 への対応 | 公共機能部分の施設所有が自治体であるため、自由度が高い。 | 施設全体の所有が民間事業者であるため、自由度が低い。 |
| 施設所有に関する リスクの分担 | 区分所有となるため、契約の中で明確化することが必要 | 全て民間事業者が所有し、明確 |

P F I手法では、施設整備費に維持管理費を加えた額を契約期間にわたり、分割払いする形態となります。

(4) 算定対象とする施設の考え方

前項の3つの事業手法について、同じ条件で比較するため、L C Cは、次のように公共機能部分について算定します。

| 従来方式（公共工事） | P F I手法（B T O、B O T共） |
|---|--|
|  |  |
| 公共機能のみの建築物 | 公共機能と民間機能の複合建築物 |
| 建物全体のL C Cを算定する。 | 公共機能部分に公共機能の割合相当の共用部を加算した面積でL C Cを算定する。 |

(5) 算定結果

各事業手法のVFMの算定結果は、次のとおりです。

| | 従来方式 | PFI手法 | |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | BTO | BOT |
| 延べ床面積 | 3,575 m ² | 5,320 m ² | 5,320 m ² |
| (内公共施設の割合) | 100% | 56% | 56% |
| 公共負担額(現在価値 換算 ⁶ 前)(千円) | 4,416,241 | 3,972,079 | 4,181,148 |
| 公共負担額(現在価値 換算後)(千円) | 3,730,785 | 3,269,467 | 3,443,162 |
| VFM(金額)(千円) | | 461,318 | 287,623 |
| VFM(割合) | | 12.4% | 7.7% |

⁶現在価値換算：例えば金利が5%の場合、現在の100円は1年後の105円と同じ価値であるという考えをもとに、将来の金額を現在の価値に置き換えること。このときに用いる金利を割引率という。